

**Аналитическая записка по изменению законодательства РФ,
а также издание органом нормативного регулирования писем разъяснительного характера, касающихся деятельности Филиала,
изданных (опубликованных) в ноябре 2017 года**

№	Наименование органа издавшего документ, дата вступления в силу	Источники нормативного регулирования: нормативно-правовые акты, разъяснительные письма	Содержание
1	Правительство РФ	<p>Постановление Правительства РФ от 04.11.2017 N 1326 «О внесении изменений в Положение о Министерстве экономического развития Российской Федерации и признании утратившими силу отдельных решений Правительства Российской Федерации»</p>	<p>Уточнены полномочия Минэкономразвития России в области государственного земельного надзора.</p> <p>Установлено, что Минэкономразвития России является федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим, в числе прочего, функции по выработке государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере государственного земельного надзора (за исключением случаев, когда указанные полномочия в соответствии с законодательством РФ осуществляют иные федеральные органы исполнительной власти).</p> <p>Минэкономразвития России, кроме того, наделяется полномочиями по установлению размера и порядка взимания платы за подготовку схемы расположения земельного участка или земельных участков на кадастровом плане территории в форме электронного документа с использованием официального сайта Росреестра в сети "Интернет".</p> <p>Одновременно с этим исключаются полномочия Минэкономразвития России по утверждению:</p> <ul style="list-style-type: none"> — порядка осуществления государственного земельного контроля, за исключением земель сельскохозяйственного назначения; — порядка и сроков хранения содержащихся в государственном кадастре недвижимости документов; — формы документов об исправлении технической ошибки в сведениях или кадастровой ошибки в сведениях государственного кадастра недвижимости и состав сведений, содержащихся в них; — типовых договоров подряда на выполнение кадастровых работ в зависимости от видов объектов недвижимости, иных имеющих существенное значение

			критериев; порядка хранения и использования документов государственного земельного кадастра; порядка определения кадастровой стоимости объектов недвижимости при осуществлении государственного кадастрового учета ранее не учтенных объектов недвижимости, включения в государственный кадастр недвижимости сведений о ранее учтенном объекте недвижимости или внесения в государственный кадастр недвижимости соответствующих сведений при изменении качественных и (или) количественных характеристик объектов недвижимости, влекущем за собой изменение их кадастровой стоимости.
2	Минэкономразвития	Приказ Минэкономразвития России от 06.10.2017 N 548 "О внесении изменения в пункт 4 Порядка ведения и состава сведений реестра государственных регистраторов прав, утвержденного приказом Минэкономразвития России от 19 ноября 2015 г. N 860"	<p>Уточнены вносимые в реестр государственных регистраторов прав сведения о решениях о приостановлении, отказе в государственном кадастровом учете или государственной регистрации прав.</p> <p>Установлено, что в реестр вносятся, в числе прочего, сведения о количестве решений о приостановлении, отказе в государственном кадастровом учете или государственной регистрации прав, в отношении которых поданы заявления в суд, арбитражный суд о признании данных решений незаконными. Ранее в реестр вносились сведения о количестве вступивших в законную силу судебных актов, принятых по решениям государственного регистратора прав о приостановлении, отказе в государственном кадастровом учете или государственной регистрации прав.</p> <p>Корректировки внесены с целью приведения Порядка в соответствие с Федеральным законом от 13.07.2015 N 218-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости".</p>
3	ФНС России	Письмо ФНС России от 26.10.2017 N БС-4-21/21650@ "О применении кадастровой	<p>Кадастровая стоимость объекта, установленная в размере рыночной, для целей налогообложения подлежит уменьшению на содержащийся в ней НДС.</p> <p>Согласно сложившейся судебной практике при исчислении налога на имущество организаций исходя из кадастровой стоимости здания, равной рыночной в соответствии с решением суда, подлежит исключению содержащийся в ней НДС.</p>

		стоимости в качестве налоговой базы при налогообложении недвижимости и выделении НДС"	<p>Минэкономразвития России отмечено, что величина рыночной стоимости, установленная в качестве кадастровой стоимости, не должна зависеть от особенностей налогообложения НДС, в частности, самого налогоплательщика по налогу на имущество организаций, а рыночная информация, используемая для ее определения, не анализируется на предмет наличия или отсутствия в ценах НДС. При этом такая рыночная стоимость не должна отражать включение или невключение в ее состав НДС.</p>
4	Минстрой России	<p>Письмо Минстроя России от 10.10.2017 N 36323-НС/07 «О выдаче разрешений на ввод в эксплуатацию нескольких многоквартирных домов и (или) иных объектов капитального строительства на одном земельном участке, в том числе, если эти объекты возводились поэтапно»</p>	<p>По мнению Минстроя России выдача разрешений на ввод в эксплуатацию нескольких многоквартирных домов на одном земельном участке, в том числе если они возводились поэтапно, не противоречит законодательству.</p> <p>Отмечается, что собственникам помещений в многоквартирном доме принадлежит на праве общей долевой собственности общее имущество в многоквартирном доме, в том числе земельный участок, на котором расположен данный дом, с элементами озеленения и благоустройства, иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома и расположенные на указанном земельном участке объекты.</p> <p>Со дня проведения государственного кадастрового учета земельного участка, на котором расположены многоквартирный дом и иные входящие в состав такого дома объекты недвижимого имущества, такой земельный участок переходит бесплатно в общую долевую собственность собственников помещений в многоквартирном доме.</p> <p>Выдача разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома и иных объектов недвижимого имущества, входящих в состав многоквартирного дома, построенного или реконструированного после дня введения в действие ЖК РФ, осуществляется только в случае, если сведения о местоположении границ земельного участка, на котором расположен этот многоквартирный дом, а также иные объекты недвижимого имущества, входящие в состав этого многоквартирного дома, внесены в ЕГРН.</p> <p>Границы и размер земельного участка, необходимого для обслуживания, эксплуатации и благоустройства многоквартирного дома, определяются в соответствии с требованиями земельного законодательства и законодательства о градостроительной деятельности.</p> <p>При этом градостроительное законодательство, устанавливающее правила выдачи разрешений на строительство и разрешений на ввод объектов в</p>

			<p>эксплуатацию, не содержит требования о формировании земельного участка для целей обслуживания и эксплуатации объекта капитального строительства. Специальное законодательство содержит лишь требование о размещении объекта капитального строительства на земельном участке в соответствии с разрешенным использованием такого земельного участка.</p>
5	Росреестр	<p>Письмо Росреестра от 18.10.2017 N 12374-BA/17 "О направлении информации"</p>	<p>Государственная регистрация и кадастровый учет многоквартирных домов при условии расположения нескольких домов на одном земельном участке не противоречит законодательству.</p> <p>Сообщается, что органами регистрации прав во многих случаях принимаются решения о приостановлении государственного кадастрового учета и/или регистрации прав в случае если несколько многоквартирных домов (МКД) расположены на одном земельном участке со ссылкой на положения части 6 статьи 16 Федерального закона от 29.12.2004 N 189-ФЗ "О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации", предусматривающей, что выдача разрешения на ввод в эксплуатацию МКД и иных объектов недвижимого имущества, входящих в состав дома, построенного или реконструированного после дня введения в действие ЖК РФ, осуществляется только в случае, если сведения о местоположении границ земельного участка, на котором расположен этот дом, а также иные объекты недвижимого имущества, входящие в его состав, внесены в ЕГРН.</p> <p>Росреестр отмечает, что указанные положения данного Закона не содержат требований о том, что под каждым вводимым в эксплуатацию МКД образован самостоятельный земельный участок, сведения о границах которого должны быть внесены в ЕГРН. При этом данные нормы предполагают необходимость наличия в ЕГРН сведений о земельном участке, на котором расположен вводимый в эксплуатацию МКД, не запрещая при этом нахождение на этом же земельном участке как ранее построенных домов, так и аналогичных объектов, строительство которых запланировано на этом же земельном участке.</p> <p>Ранее Минстроем России была представлена позиция о том, что выдача разрешений на ввод в эксплуатацию нескольких МКД или иных объектов капитального строительства на одном земельном участке, в том числе если эти объекты вводились в эксплуатацию поэтапно, не противоречит нормам действующего законодательства.</p>